औरंगाबाद महानगरपालिका, औरंगाबाद

" बां ध का मा चा प र वा ना "

COMMENCEMENT CERTIFICATE

सुधारीत बांधकाम परवानगी

परवाना क्रमांक :- ८५ /२०२०-२१

फाईल क्रमांक :- ३२/१७/२०२०-२१ **दिनांक :- १६ /०४ /२०२१**

परवाना धारण कणाऱ्यांचे नाव :- मे. सॅफरॉन असोशिएटस् तर्फे श्री. उमेश पोपटलाल मुनोत व इतर
गट क्रमांक :- ५७/पैकी,
मौजे :- सातारा, औरंगाबाद

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ च्या कलम २५३ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये व तत्संबंधित नियमास अनुसरुन खालीलप्रमाणे बांधकामाची/दुरुस्तीची परवानगी दिली जाते. सदरील परवान्याचा अंमल आज तारखे पासुन **एक** वर्षापर्यंत राहील. बांधकाम पूर्ण झाल्याबाबत लेखी माहिती तपासणीसाठी या कार्यालयात पाठविण्यात यावी. नगर रचनाकार यांनी **लाल** रंगाने दुरुस्ती/ मान्य केलेल्या नकाशा प्रमाणे बांधकामाची परवानगी खालील अटींवर दिली जाते.

०१. सदर बांधकाम परवाना हा विकास परवानगीच्या अनुषंगाने दिला जात आहे. यामध्ये नमुद केलेल्या भूखंडा संबंधी भविष्यात कोणाचे मालकी हक्क, इजमेंट हक्क, अगर इतर कोणत्याही हित संबंधात बाधा निर्माण होत असतील तर त्यांनी आपल्या तक्रारी / वाद न्यायालयामार्फत परस्पर दुर करुन घ्याव्यात या संबंधाने उद्भवणाऱ्या कोणत्याही बाबींची जबाबदारी औरंगाबाद महानगरपालिकेवर राहणार नाही.

०२. शेजाऱ्याच्या कोणत्याही प्रकारच्या हक्कास बाधा निर्माण होईल असे बांधकाम करण्यात येवू नये.

०३. प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी/तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, औरंगाबाद यांच्यामार्फत भूखंड आखणी करुन घेणे अर्जदार व वास्तुविशारद यांच्यावर बंधनकारक राहील.

०४. बांधकाम साहित्य व माती महानगरपालिकेच्या रस्त्यावर ठेऊ नये. याबाबत दिनांक **२३/०३/२०२१** रोजी संचिके सोबत दिलेले हमीपत्र अर्जदारास बंधनकारक राहील.

०५. सदर भूखंडास /मिळकतीस मा.जिल्हाधिकारी यांचे मार्फत म..ज.म.अधि. १९६६ चे कलम ४४ अन्वये अकृषिक वापराचा आदेश /परवाना जा.क्र.२०१०/मशाका/जमीन-१/प्र.क्र.२८१ दि. ११/११/२०१० व जा.क्र.२०१० / मशाका /जमीन-१/ एनएपी-३४/मौजे सातारा ता. औरंगाबाद/प्र.क्र. २८०, दि. ६/१२/१२ अन्वये प्राप्त आहे.

०६. या कार्यालयाचे संबंधीत अधिकारी जागेवर प्रत्यक्ष पाहणीसाठी आले असता त्यांचे अवलोकनार्थ मंजुरीचे संबंधीत कागदपत्रे दाखविण्यात यावे.

०७. जोत्यापर्यंत (Plinth Level) चे बांधकाम झाल्यानंतर सदरहु कार्यालयास त्याप्रमाणे अधिकृत वास्तुविशारदच्या प्रमाणपत्रासह कळवावे व Plinth Level Completion प्रमाणपत्र कार्यालयातर्फे घेणे आवश्यक आहे.

०८. मंजुर बांधकाम नकाशाच्या विरुध्द जर बांधकाम करण्यात आले तर आपणा विरुध्द महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम-४३ सह ५२, कलम-५४, कलम-५३ प्रमाणे पूढील कार्यवाही करण्यात येईल.

०९. मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ च्या कलम २६३ अन्वये बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) घेण्यात यावे व त्यानंतरच इमारतींचा वापर सुरु करावा नसता आपल्या विरुध्द म.प्रा.नि.व न.र. अधि.१९६६ चे कलम-५३ अन्वये पूढील कार्यवाही करण्यात येईल.

१०. भोगवटा प्रमाणपत्र घेतेवेळी महानगरपालिका परवानाधारक प्लंबरचे जलनि:सारण जोडणी बाबतचे प्रमाणपत्र जोडणे आवश्यक आहे.

११. छतावर पडणाऱ्या पावसाचे पाणी संकलीत करुन विंधन विहीर असल्यास त्यांचे पुर्नभरण करावे. जेथे विंधन विहीर नाही अशा ठिकाणी सोकपीट (शोषकूप) तयार करुन त्यामध्ये त्याचा निचरा करावा.

१२. यापूर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळी (बा.प.क्र.३१९/२०१३-१४) शहर विकास निधी रक्कम रु. **११,४१,६००/-** च.क्र. ४४१२ दि. **१७/०७/२०१२** रोजी व व्याज रक्कम रु. **१७,२००/-** च.क्र. ५३७९ दि. **१७/०७/२०१२ व** (बा.प.क्र.८५९/२०१६-१७) वेळी शहर विकास निधी रक्कम रु. **१,४१,६३,६००/-** च.क्र. **३९०८५** दि. **०७/१२/२०१६** रोजी भरणा केलेला आहे. आता शहर विकास निधी रक्कम रु. **१,७७,४५,०००/-** च.क्र. **२२६१२** दि. **१९/०३/२०२१** रोजी भरणा केलेला आहे.

१३. यापूर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळी (बा.प.क्र. ३१९/२०१३-१४) स्वंयम विकास अनामत रक्कम रु. **३,५०,०००/-** च.क्र. **४४१४** दि. **१७/०७/२०१२** रोजी जमा केली आहे.

१४. यापूर्वीच्या बांधकाम परवानगी वेळी (बा.प.क्र. ३१९/२०१३-१४) प्रिमियम (Stair case & Passage) रक्कम रु. **४,६०,०००/-** दि. **४४१३ दि. १७/०७/२०१२** रोजी भरणा केला आहे.

१५. प्रीमियम (Ancillary Area) रक्कम रु. **७४,४०,४००/-** च.क्र. **२३३४९** दि. **१९/३/२०२१** रोजी भरणा केला आहे

१६. UDCPR नियमावलीतील नियम नुसार अर्जदाराने २०% प्रीमियम (Ancillary Area) रक्कम रु. **७४,४०,४००/-** च.क्र. **२३३४९** दि. **१९/३/२०२१** नुसार जमा केला आहे. उर्वरीत रक्कम ८.५% व्याजासह रु. **३,८०,१४,१७२/-** धनादेश क्रमांक १०५७६७ दि.१५/०४/२०२४ रोजीचा State Bank Of India, IND FIN Branch Aurangabad यांचा धनादेश जमा केला आहे. सदरची रक्कम कार्यालयामध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी अथवा धनादेशात नमूद केलेल्या तारखेपुर्वी जमा करणे बंधनकारक राहील.

१७. भोगवटा प्रमाणपत्र घेणे पूर्वी सामासातील अंतरामध्ये कमीत कमी (**२९०**) झाडे लावून त्यांचे संगोपन करावे.

१८ जागेवरील झाडे तोडावयाची झाल्यास प्रथम सक्षम प्राधिकरणा मार्फत परवानगी घेण्यात यावी.

१९. जागेवर विद्युत वाहिनी असल्यास ती प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी संबंधीत खात्याकडून काढुन घ्यावी, नंतरच बांधकाम सुरु करावे.

२०. अंतर्गत विकासाच्या कामा बाबत (Self Development) आदेश क्रमांक जा.क्र./मनपा/नरवि/ससनर/ १४१६/२००६ दिनांक १५/०७/२००६ चा आदेश अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील.

२१. सदरील योजने (Scheme) मधील सर्व रस्ते, पाणी पुरवठा, जलनिःसारण, विद्युत, दिवा बत्ती इत्यादी सर्व सोई सुविधांची देखभाल दुरुस्तीची कायम स्वरुपी जबाबदारी विकासक तथा या योजनेतील सर्व गाळेधारक यांची राहील.

२२. अंतर्गत विकासाची करावयाची कामे.
१) अंतर्गत रस्ते खंडीकरण व डांबरीकरण अथवा काँक्रेटीकरण करणे. (यात गृह निर्माण योजनेतुन जाणाऱ्या विकास योजना रस्त्याचा त्याचा मालकी हक्क मर्यादेपर्यंत विकास करण्याचा समावेश राहील. (२) जलनिःसारण व जलवाहिनी टाकणे. (३) विद्युत खांबासह विद्युत दिवे लावणे. (४) आवश्यकता असल्यास नाला ट्रेनिंगसाठी रिटेनिंग वॉल बांधणे. (५) जलनिःसारणाची महानगरपालिकेचे जलनिःसारण वाहिनीस जोडणी होईपर्यंत सार्वजनिक एकत्रित स्वरुपात या आवश्यक असल्यास वैयक्तिक स्वरुपात आवश्यक त्या क्षमतेचा Septic Tank बांधणे. Waste Water Treatment Plant बांधणे व Operate व Maintenance करणे. (६) पाणी पुरवठा (जलवाहीनी) ची कामे करणे.(७) रस्त्यालगत गटाराची व्यवस्था करणे. (८) खुल्या जागेचा सर्वकष विकास करणे.(०९) प्रस्तावित सर्व इमारतींसाठी पोच रस्त्याचा सर्वकष विकास करणे.
वर नमुद अंतर्गत विकासाची कामे पुर्ण करुन त्या बाबत पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र भोगवटा प्रमाणपत्र वेळी सादर करावीत. या बाबत दिनांक **२६/०३/२०२१** रोजी दिलेले नोटरीकृत हमीपत्र अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील. (नोटरी **विधिज्ञ श्री. गंगाधर रामजी वैद्य**)

२३. महाराष्ट्र मालकी हक्काचा (बांधकामाचे प्रवर्तन, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण यांचे नियमन) अधिनियम १९६९ चे कलम ३ मधील देण्यात आलेल्या जबाबदाऱ्याचे पालन करणे विकासकावर बंधनकारक राहील. तसेच कलम-१० नुसार सहकारी संस्था नोंदविणेसाठी आवश्यक सभासद संख्या झाल्यानंतर विकासकाने चार महिण्याच्या आत संस्थेची नोंदणी करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२४. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट अधिनियम १९६३ चे कलम-११ नुसार विकासकाने सहकारी संस्था किंवा लिमीटेड कंपनी स्थापन केल्यानंतर इमारत बांधलेल्या जमीनीचे हक्क हितसंबंध संस्था नोंदविल्यापासून चार महिण्याच्या आत संस्थेस हस्तांतरीत करणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२५. बांधकाम परवानगी आदेशामधील सर्व अटींची माहिती गाळेधारक, फ्लॅट धारकांना देणे विकासकावर बंधनकारक राहील.

२६. अंतर्गत विकासाची कामे अर्जदार स्वतः करणार आहेत. अंतर्गत विकास कामासाठी महानगरपालिका कोणताही खर्च करणार नाही. तसेच अर्जदार/ संस्था कोणत्याही नागरी सुविधाची मागणी महानगरपालिकेकडे करणार नाही. अंतर्गत विकास कामा बाबत नोटरीकृत शपथपत्र / करारनामा दिलेला आहे. सदर शपथपत्र अर्जदारावर बंधनकारक राहील.

२७. अंतर्गत विकासाच्या कामाची कायमस्वरुपी देखभाल व दुरुस्ती करण्याची जबाबदारी अर्जदारावर राहील.

२८. जोत्याचे प्रमाणपत्र घेण्यापूर्वी सर्व इमारती सक्षम कार्यालया मार्फत मोजणी नकाशावर बसवून तसा मोजणी नकाशा या कार्यालयात सादर करणे आवश्यक राहील.

२९. विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार Waste Water Recycling, Solar System &, Rain Water Harvesting करीताची अंमलबजावणी करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

३०. बांधकामाच्या इमारतींना जाळीद्वारे बंदिस्त व आच्छादित करुन त्या संदर्भाने इतर सुरक्षात्मक उपाय योजना करणे तसेच सार्वजनिक रस्त्यांवर आणि सार्वजनिक जागांवर बांधकाम साहित्याची साठवणूक न करणे व इमातरींच्या बांधकामामुळे निर्माण होणारी धुळ हवेत पसरुन हवेचे प्रदुषण होणार नाही या संदर्भाने दक्षता घेणे अर्जदारास/विकासकास बंधनकारक राहील.

३१. सदर बांधकामा करीता आवश्यक असणारे पाणी महानगरपालिकेच्या जल मल केंद्रातून (**STP**) उपलब्ध करुन घेण्यात यावे. भोगवटा प्रमाणपत्र प्रस्तावा सोबत इमारतीच्या बांधकामास आवश्यक पाणी सदर केंद्रामधून उपलब्ध करुन घेतल्याबाबतचे संबंधीत विभागाचे प्रमाणपत्र सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

३२. Promoter should obtain Maha RERA Registration as per section 3 of the Real Estate (Regulation & Development) Act,2016

३३. सदर प्रकरणी अग्निशमन अधिकारी यांचे प्रोव्हीजनल अग्निशमन ना हरकत प्रमाणपत्र Out Word No. AMC/FIRE/117/2021 Date 05/04/2021 अन्वये प्राप्त असून त्यामधील अटी अर्जदार यांच्यावर कायम स्वरुपी बंधनकारक राहतील. भोगवटा प्रमाणपत्र घेते वेळी अग्निशमन अधिकारी यांचे अंतिम अग्निशमन ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक राहील.

३४. सदर मिळकत ६०.०० मीटर रुंद बिड बायपास रोड मधील १५.०० मीटर रुंद सर्व्हीस रोडने बाधीत असून बाधीत क्षेत्र ५२९.२० चौ.मी. नोदणीकृत हक्कसोड प्रमाणपत्र क्रमाक ७९७६/२०१६ दिनांक २९/११/२०१६ रोजी महानगरपालिका हक्कात करुन दिले आहे. सदर क्षेत्राची नोंद मनपाच्या नांवे ७/१२ उताऱ्यावर घेऊन तसा ७/१२ उतारा ६० दिवाच्या आत अथवा जोत्याचे प्रमाणपत्र घेणेपूर्वी सादर करावा.

३५. यापूर्वी दिलेली बांधकाम परवानगी क्रमांक ३१९/२०१३-१४ दिनांक ०८/०८/२०१३ बांधकाम परवानगी संचिका क्रमांक २०/१७/२०१२-१३ अन्वये दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात आली आहे. त्यामधील अटी अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहील

३६. बांधकाम क्षेत्र २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने महाराष्ट्र प्रदुषन नियत्रण मंडळ, औरंगाबाद यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेऊन या कार्यालयास सादर करणे आवश्यक राहील.

पान क्रमांक ३..

३७. मंजुर रेखांकनातील भूखंड क्रमांक ०१ वर केवळ १५.०० मीटर रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधीत क्षेत्र ५२५.२५ चौ.मी. क्षेत्र लोड केले असून, त्यानुसार बांधकाम परवानगी ४२/२०२१-२२ दिनांक १६/०४/२०२१ नुसार बांधकाम परवानगी प्राप्त केली आहे.

३८. यापूर्वी दिलेली बांधकाम परवानगी क्रमांक ८५९/२०१६-१७ दिनांक २३/१२/२०१९ बांधकाम परवानगी संचिका क्रमांक ११९६/१७/२०१५-१६ अन्वये दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात आली आहे. त्यातील आवश्यक त्या सर्व अटी अर्जदारास बंधनकारक राहील. तसेच यापूर्वी भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र क्रमांक २२८/१७/२०१९-२० दिनांक १३/१२/२०१९- अन्वये भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त केलेले आहे

३९. अर्जदार यांनी महाराष्ट्र प्रदुषण नियत्रंण मंडळ यांचे STATE LEVEL ENVIRONMENT IMPACT ASSESSMENT AUTHORITY यांचे (SEIAA-STATEMENT -0000001000 Date 21/02/2018, IOD/IOA/Concession/Plan Approval Number :- 859/2017-18), अन्वये ना हरकत प्रमाणपत्र (Environmental Clearance) प्राप्त केलेले असून, सुधारित बांधकाम परवानगीमधील बांधकामानुसार Environmental Clearance चे प्रमाणपत्र भोगवटा प्रमाणपत्र घेण्यापुर्वी सादर करणे अर्जदारास बंधनकारक राहील.

४०. सद्यस्थितीत महानगरपालिकेस पाणी पुरवठा करणे शक्य नाही. जेव्हा महानगरपालिकेकडे अतिरीक्त पाणी उपलब्ध होईल त्यावेळी आपणांस पाणी पुरवठा करणे शक्य होईल. तरी पाणी पुरवठा बाबत अर्जदारास आग्रह धरता येणार नाही.

(प्रशासकीय तजविज दि. १०/०३/२०२१)

16.04.21

प्रशासक,
औरंगाबाद महानगरपालिका,
यांचे करीता.

प्रतिलिपी :-
०१. मा. जिल्हाधिकारी, औरंगाबाद यांना माहितीस्तव सादर.
०२.प्रशासकीय अधिकारी विभाग क्रमांक ०८ यांना माहितीस्तव योग्य त्या कार्यवाहीस्तव दिली जाते.

O.C. Signed by A.D.T.P.

सूचना

०१. जमीनीचे अनाधिकृत प्लॉटींग/गुंठेवारी करणे /विना परवानगी बांधकाम करणे, मंजूर परवानगीचे विरोधात बांधकाम करणे , भोगवटा प्रमाणपत्र घेतल्याविना इमारतीचा वापर करणे, परवानगी विना जमीनीचा/इमारतीचा वापर बदलेणे, मंजूर परवानगी आदेशातील अटी शर्तीचे उल्लंघन करणे, इत्यादी बाबी या महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम ,१९६६ चे कलम ५२,५३,५४, च्या तरतुदीनुसार **अजामीनपात्र दखलपात्र गुन्हा** (Nonbailable Cognizable Offence) ठरविण्यात आले असून **अपराध सिध्द झाल्यानंतर** (After Conviction) संबधीत जमीन मालक , विकासक, गुत्तेदार, अभिकर्ता, भोगवटादार या पैकी जे कोण संबंधीत असतील त्यांना **एक महीना ते तीन वर्षे** पर्यंत **कैद** किंवा रूपये २०००/- ते रूपये ५०००/- पर्यंत दंड किंवा दोन्ही या प्रमाणे शिक्षेची तरतुद आहे .

०२. वरील प्रकारच्या **अनाधिकृत विकासाबाबत** महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम ,१९६६ चे कलम - ५२, ५३, ५४ नुसार औरंगाबाद महानगरपालिका इरत कोणतीही संबंधीत जमीन मालक, विकासक, गुत्तेदार , अभिकर्ता, भोगवटा धारक, यांचे विरोधात **संबंधीत पोलिस स्टेशन कडे** लेखी फिर्याद दाखल करू शकते. (महाराष्ट्र शासन नगरविकास विभाग यांचेकडील शासकीय परिपत्रक क्रमांक टी. पी.बी ४३८३ /१६५९/यु.डी.- ५ दि. १५ जुन १९८३).

०३. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५३ (१) नुसार वरील अनुक्रमांक १ मध्ये नमुद अनाधिकृत विकास हे **कायमस्वरूपी अनाधिकृत विकास** ठरविण्यात आले असुन कितीही वर्षा नंतर तो उघडकिस आल्यावर त्यांचे विरोधात **औरंगाबाद महानगरपालिका** किंवा इतर संबंधित शासकीय/ निमशासकीय संस्था किंवा **खाजगी व्यक्ती** वरील अनाधिकृत विकासाचे संबंधित जमिन मालक, विकासक, गुत्तेदार, अभिकर्ता, भोगवटादार जे जे कोण संबंधित असतील त्याचें विरूध्द पोलिस स्टेशनकडे लेखी फिर्याद दाखल करू शकते .